

### Festsetzungen

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,8** Geschossflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** offene Bauweise
- E** nur Einzelhäuser zulässig
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- öffentliche Grünflächen**
- F+R** Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Bolzplatz** Zweckbestimmung: Bolzplatz
- Erhaltung von Bäumen**
- Ga** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung: Garagen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Abgrenzung unterschiedlicher Sockelhöhen i.V.m. der textlichen Festsetzung Nr. 2**

Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 30°-45°** Dachneigungsspanne
- ↔** Firstrichtung

### Nachrichtliche Darstellungen

- mögliche Grundstückseinteilung**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- 933** vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude**
- vorhandener Graben (Gewässer II. Ordnung)**
- unterirdische Entsorgungsleitung (Kanal)**
- 65,56** Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

### Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind gemäß § 4 (2) BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig sowie gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### Höhe baulicher Anlagen

- Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß ist gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO den Eintragungen in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu entnehmen.
- Die Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO als Mindest- und Höchstmaß in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) 3,30 m - 3,70 m und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) 5,70 m - 6,50 m.

- Die maximale Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO 10,00 m. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) darf bei Gebäuden mit Flachdach eine Attikahöhe von 6,50 m, gemessen an der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, nicht überschritten werden.

#### Anzahl der Wohneinheiten

- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB auf zwei Wohneinheiten und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### Dachform und -neigung

- In den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW Sattel- und Pultdächer zulässig. Gebäude mit einem einzelnen Pultdach sind unzulässig. Der Versatz der beiden Firstlinien von gegeneinander versetzten Pultdächern darf max. 1,00 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) sind Flach-, Waln- und Zeldächer zulässig.
- Dächer sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW mit einer Dachneigung in den Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) von 30°-45° und in den Allgemeinen Wohngebieten 2 (WA 2) von 0°-25° auszuführen. Untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit geringerer Dachneigung oder Flachdach zulässig.
- Dächer mit einer Neigung < 15° sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, Teillflächen zur Gewinnung regenerativer Energien sowie Dächer von Nebenanlagen und Garagen mit einer Dachfläche kleiner < 30,00 qm.

- Dachaufbauten (Gäuben) sind gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW nur in den Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) zulässig. Der Abstand der Gäuben zum Giebelmauerwerk muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgäuben darf 50 % der jeweiligen Gebäudelänge, gemessen an der Traufseite, nicht überschreiten. Dachgäuben in der zweiten Dachebene sind unzulässig.

#### Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- Garagen, überdachte Stellplätze u.ä. im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den in der Planzeichnung gesondert dargestellten Flächen, zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- Gesonderte Stellplätze nach § 12 BauNVO sind gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit Rosengittersteinen bzw. Drainpfadsteinen zu befestigen und bei Parallelanordnung zur Straßenverkehrsfläche i.V.m. § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer mindestens 0,75 m breiten Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen abzugrenzen.
- Eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen, nicht jedoch zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, zulässig. Die Nebenanlage ist mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m zu errichten, gemessen über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW.

#### Einfriedung und Begrünung

- Vorgärten (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze) und Gartenanlagen sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schutzgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zugewängen zum Eingang) unzulässig.
- Vorgärten dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sicheren Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenecke - eingefriedet werden. Feste Einfriedungen (z. B. Mauer) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenecke zulässig.

- Plätze für bewegliche Abfallbehälter sind gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW in den Vorgartenflächen und in den seitlichen Abstandsflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen so einzugrünen, dass die Behälter von der Straßenverkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

- Gartenflächen, die an eine öffentliche Verkehrs- oder Grünfläche angrenzen, dürfen gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW entlang dieser Grenzen nur mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m über Gelände eingefriedet werden. Maschendraht- oder Stabgitterzäune in maximal gleicher Höhe der Hecke sind nur hinter den Hecken auf der Gartenseite zulässig.

- Je angefangene 250,00 qm Grundstücksfläche ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ein heimischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen und zu erhalten.

#### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

- In den mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Flächen müssen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, an den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 46 BauO NRW) die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A)) | erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R <sub>w,ext</sub> (dB(A)) |                |
|--------------------------------|--|--|----------------|
|                                |  | Wohnräume  | Büroräume u.ä. |
| III                            | 61 - 65                                | 35   | 30             |
| IV                             | 66 - 70                                | 40   | 35             |

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

### Hinweise

- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Kreisstadt Steinfurt, Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt beim Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung während der Dienstzeiten eingesehen werden.
- Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturschriftliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSOHG).

Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSOHG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) (Einsatzeinheit bei der Bezirksregierung Arnsberg in Hagen innerhalb der Dienststunden, Tel.: 02331/6927-3880 bis -3885 oder außerhalb der Dienststunden der Führungs- und Lagedienst in Arnsberg, Tel.: 02931/82-2281) zu verständigen.

- Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu versenken oder in ein Gewässer einzuleiten. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

- Der Bebauungsplan setzt die Begrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen fest. Die Ausgestaltung dieser Flächen erfolgt auf der Grundlage einer separaten Straßenausbauplanung unter Berücksichtigung der Grundstückserschließungen und der daraus resultierenden Parkflächenorganisation.

- Die Bauaufhebung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig. Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt davon abgewichen werden.

### Ermächtigungsgrundlagen

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666); in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 1 - 4c, 8 - 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421); in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926); in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S. 568); in der zuletzt geänderten Fassung.

- In den östlich und westlich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ gelegenen Allgemeinen Wohngebieten 1 (WA 1) südlich des Oranienringes sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern schalldämmte, fensterabhängige Lüftungen vorzusehen. Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

- Innhalb der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,50 m bzw. 3,50 m über Gelände zu errichten und in Verbindung mit § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW mit Rankengewächsen bzw. Selbstklimmern zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Aufstellungsverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 13b BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 16.12.2021 aufgestellt worden.

Bürgermeisterin  
Dieser Plan hat laut Ratsbeschluss vom 16.12.2021 gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt.  
Bürgermeisterin

Techn. Beigeordneter  
Dieser Plan mit seinen Festsetzungen nach § 9 BauGB - in Verbindung mit der BauNVO und § 89 BauO NRW - ist gemäß § 10 (1) BauGB vom Rat der Kreisstadt Steinfurt am als Satzung beschlossen worden.  
Techn. Beigeordneter

Schriftführerin  
Dieser Plan liegt gemäß § 10 (3) BauGB mit zugehöriger Begründung laut ortsüblicher Bekanntmachung öffentlich aus.  
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Plan rechtsverbindlich geworden.  
Schriftführerin

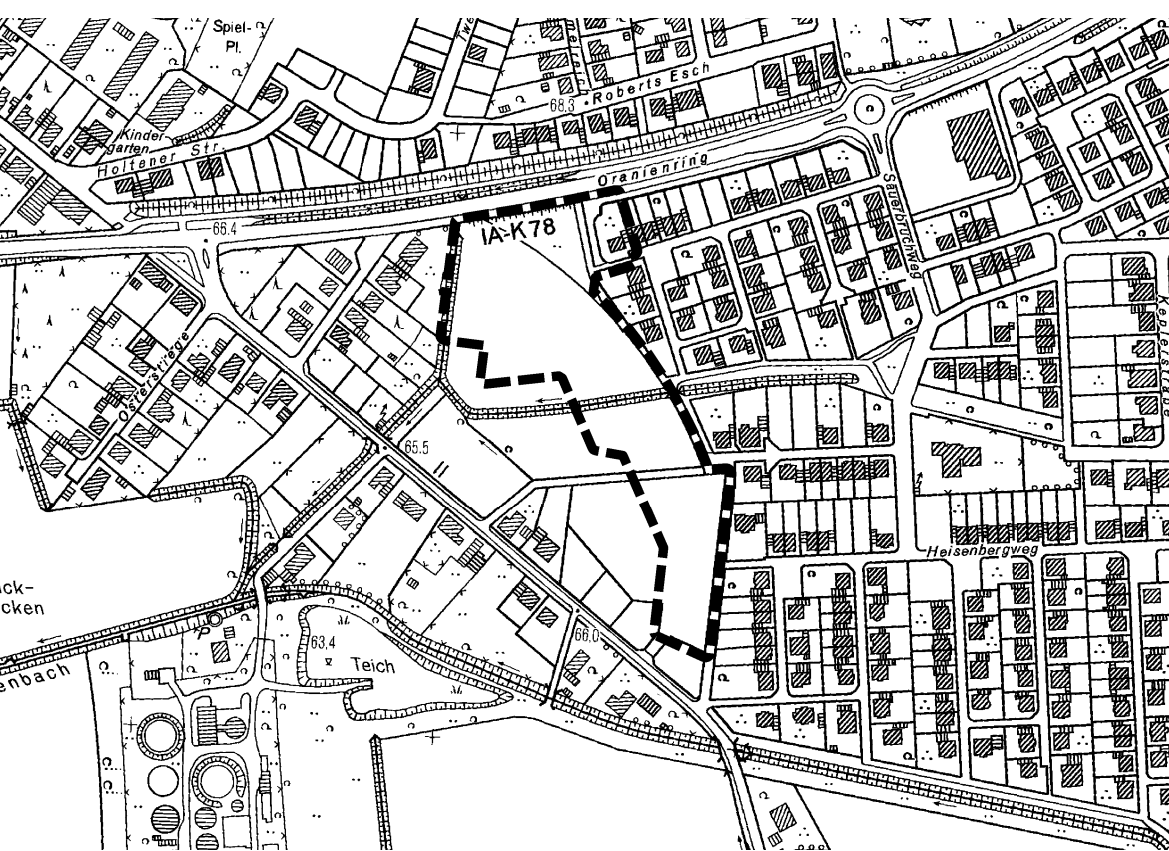
Techn. Beigeordneter  
Diesem Plan lagen die Flurkarten des Katasteramtes Steinfurt zugrunde. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist.  
Techn. Beigeordneter

Rheine  
L.S.  
O.b.V.L.



### Bebauungsplan Nr. 61a

#### „östlich Münsterstiege“ - Borghorst



| Planübersicht 1 : 5.000  |   |   |                      |                      |
|--|---|---|----------------------|----------------------|
| Planungsstand  | Datum                                       | Änderungen                              |                      | Datum                |
| Entwurf  | 18.05.2022                                  |   |                      |                      |
| Rechtsverbindlichkeit  |   | Stand                                   |                      |                      |
| FD 61 :<br>Bereich Stadtplanung  | Sachbearbeiter :<br>B. Epping<br>W. Werning | Gezeichnet :<br>A. Zuchold              | Maßstab :<br>1 : 500 | Blatt-Nr. :<br><br>1 |
| Die Bürgermeisterin  |   | (Schröder)<br>Technischer Beigeordneter |                      |                      |
| Emsdettener Straße 40, 48565 Steinfurt, Telefon (02552) 925-0, Fax (02552) 925-472 |   |   |                      |                      |